

# Projektfinanszírozás

## Alapvetés

Pilhál Zsolt

Raiffeisen Bank Zrt.  
Projektfinanszírozás és Szindikálások Főosztálya



# Tematika – miről lesz szó?

- ♦ Mi a „projekt” finanszírozási szempontból?
- ♦ Mi a különbség a vállalatfinanszírozás és a projektfinanszírozás közt?
- ♦ Kik vesznek részt egy projektfinanszírozási ügyletben?
- ♦ Hogyan értékelnek a bankok (és a befektetők) egy projektet?

# Tematika – miről lesz szó? *folyt.*

- ◆ Finanszírozási konstrukciók
- ◆ Hogyan kezelik a bankok a folyamatban lévő projektügyleteket?
- ◆ Mik az aktualitások?
- ◆ Hol lehet ezt a tudást elsajátítani?

# A projekt fogalma I.

- ▶ A projekt banki-finanszírozási szempontból a tulajdonos egyéb érdekeltségeitől leválasztottan működtetett üzleti vállalkozás, fejlesztés, amely az általa generált cash-flowból képes a külső források visszafizetésére.

## A projekt fogalma II.

- ▶ Projektfinanszírozás: A projekt forrásigényét több érintett szereplő (stake-holder) bocsátja rendelkezésre, általában ezek közül a legnagyobb részt a bank biztosítja.
- ▶ Bankszakmai szempontból **strukturált**, egyedi, jellemzően **hosszú lejáratú** finanszírozásról beszélünk (nem termék, tailor-made konstrukciók), ahol a banki **biztosíték a projektum maga**.

# A projekt fogalma III.

Általános projektfinanszírozási jellemzők:

- magas hitelarány („leverage”),
- strukturált, egyedi konstrukció,
- jellemzően non-recourse,
- a projekt a biztosíték és egyben a megtérülés forrása a senior hitelező számára,
- hosszú futamidő/megtérülés (tőke és hiteloldalon egyaránt)

# A projekt fogalma IV.

- ◆ Hol találkozhatunk a gyakorlatban projektfinanszírozással?
  - Ingatlanfejlesztések (iroda, logisztika, lakás)
  - Zöldmezős ipari beruházások
  - Infrastrukturális beruházások
  - Energetika
  - Bányászat
  - Egészségügy
  - Telecom, internet, kábeltv

# A projekt fogalma V.

## ♦ Kapcsolódó területek

- Strukturált finanszírozás
- Fúziók és akvizíciók (mergers and acquisitions) finanszírozása
- Ingatlanlízing
- Szindikált hitelezés

## ♦ Projektek refinanszírozása

- Tulajdonosi tőke- és profitkivét egy formája, mely során az eredeti hitelstruktúra módosításra kerül (pl. nagyobb hitelösszeg, hosszabb futamidő, csökkenő hitelkamat)
- projekt életciklusának függvényében
- kockázat vs. hozam
- kockázat vs. hitel/saját erő arány



# A projektfinanszírozás szereplői

Tulajdonosok	Külső alárendelt finanszírozók (mezzanine, junior hitelezők)	Partnerek (értékesítésben közreműködő cégek, hotelmenedzsment társaság, stb.)
Projektársaság (special purpose vehicle)	Bank (hitelezés, számlavezetés)	Fővállalkozó (ingatlanfejlesztés esetén)
Menedzsment	Külső szakértők (jogász, műszaki ellenőr, építési ellenőr, pénzügyi tanácsadó)	Eladó (ingatlan, ill. akvizíció esetén)
Társvállalkozók, biztosítéknyújtók (jellemzően tulajdonosok érdekköre)		Vevők

# Banki kockázatértékelés I.

A projekt hitelvizsgálatánál az alábbi tényezők kerülnek górcső alá (a teljeskörűség igénye nélkül):

1. Tulajdonos (track record, „know your customer”, tőkeerő)
2. Makroökonómiai és iparági kockázatok
3. Koncepció
4. Finanszírozási struktúra (saját erő nagysága, junior finanszírozás, esetleges támogatások)
5. Jogi háttér, tranzakciós struktúra, engedélyezési háttér
6. **Pénzügyi modell**
7. Elhelyezkedés
8. Kivitelező, egyéb szállítók
9. Vevők, vevői szerződések

és persze még sok más faktor....

# Banki kockázátértékelés II.

Pénzügyi modell – a pénzügyi elemzés eszközei:

1. Cash-flow modell, mérleg és eredménykimutatás tervek
2. Nettó jelenérték kalkuláció
3. Pénzügyi mutatók (kiemelkedő jelentőségű ráták sokszor a hitelszerződésben is meghatározásra kerülnek küszöbértékekkel)
4. Érzékenységvizsgálat
5. Break-even elemzés

# A projekt nyomkövetése – monitoring I.

- ▶ Monitoring: futamidő alatti hitelképesség vizsgálat.
- ▶ Célja: elkerülni a „zsákcát”, azaz amennyiben nehézségek merülnek fel, idejekorán választ találjon tulajdonos és bank közösen.
- ▶ Sikertelensége esetén jogi lépések („work-out”).

# A projekt nyomkövetése – monitoring II.

## ◆ Eszközök:

- adósságszolgálat nyomkövetése
- számlaforgalom figyelése
- rendszeres pénzügyi információ szolgáltatás (hitelszerződés előírásai szerint)
- ügyféltalálkozók, site-visit
- sajtó- és iparágfigyelés
- fejlesztési időszak alatt: szakértői jelentések a kivitelezés aktuális állapotáról